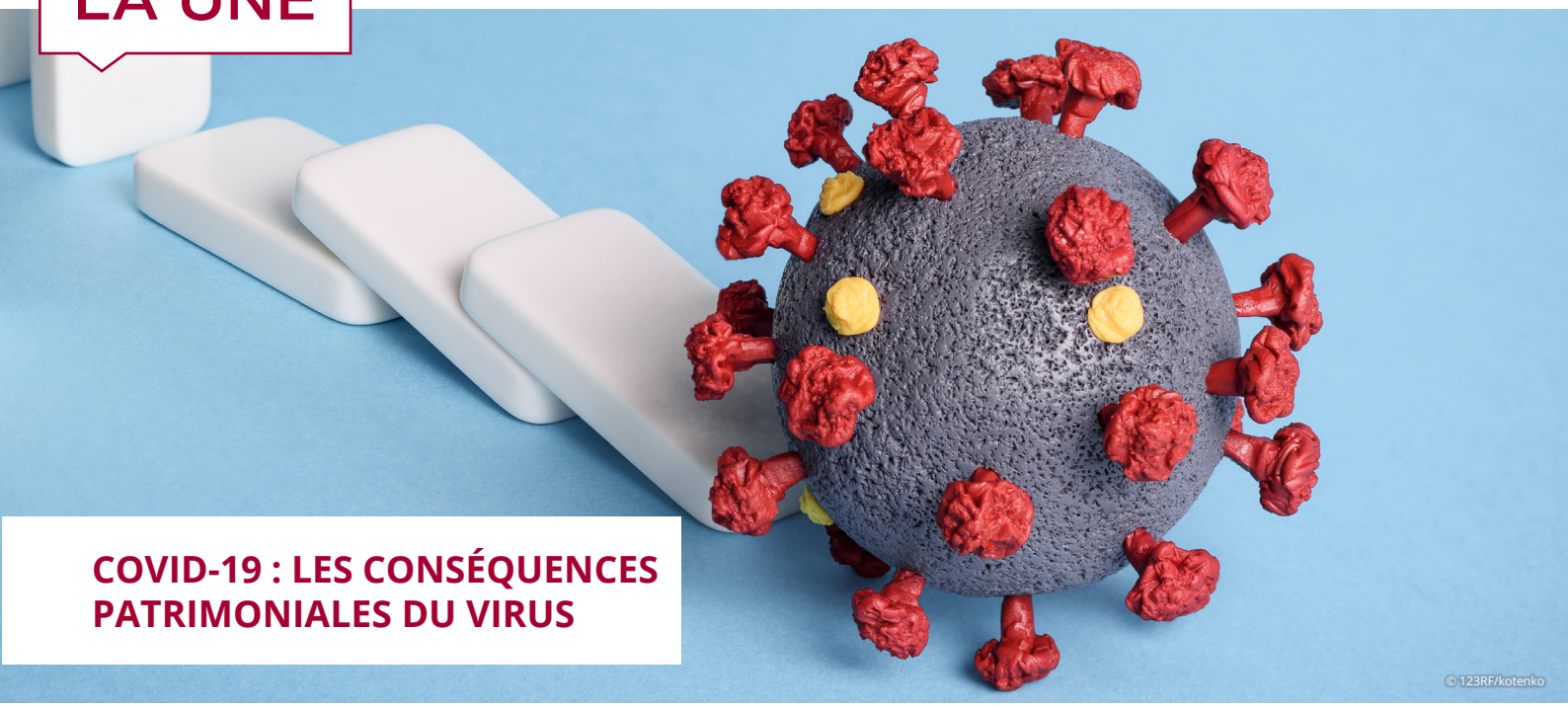
Suli Finances

2e TRIMESTRE 2020

VOTRE CONSEILLER PATRIMONIAL VOUS INFORME

LA UNE



COVID-19 : LES CONSÉQUENCES PATRIMONIALES DU VIRUS

En cette période exceptionnelle de crise sanitaire, le Gouvernement a prévu plusieurs mesures fiscales et sociales en vue de soutenir l'économie. Et pour vous ? En effet, l'épidémie de Coronavirus Covid-19 peut avoir des répercussions sur votre vie quotidienne, votre patrimoine et vos projets. Nous vous proposons un état des lieux non exhaustif pour essayer d'y voir plus clair.

p. 2 - 3

ZOOM SUR

LA PIERRE PAPIER A TOUT POUR VOUS SEDUIRE

p. 4 - 7

LES INFOS UTILES

p. 8

- La donation d'un contrat de capitalisation permet de « gommer » la plus-value latente !
- Crypto-monnaies : de nouvelles obligations fiscales
- Les frais du PEA seront bientôt plafonnés !

COVID-19 : LES CONSÉQUENCES PATRIMONIALES DU VIRUS

En cette période exceptionnelle de crise sanitaire, le Gouvernement a prévu plusieurs mesures fiscales et sociales en vue de soutenir l'économie. Et pour vous ? En effet, l'épidémie de Coronavirus Covid-19 peut avoir des répercussions sur votre vie quotidienne, votre patrimoine et vos projets. Nous vous proposons un état des lieux non exhaustif pour essayer d'y voir plus clair.

Immobilier

Investissement locatif

Parmi les mesures de soutien mises en place par le gouvernement, il y a la possibilité, pour les entreprises en difficulté à cause du Covid-19, de bénéficier d'un « report » de loyer. Vos investissements immobiliers peuvent-ils être impactés ?

Rassurez-vous : **la suspension des loyers des particuliers n'est toujours pas à l'ordre du jour.** Si vous louez un local à usage d'habitation (vide ou meublé), le paiement des loyers doit être effectué par le locataire, sauf à ce que, de vous-même, vous lui accordiez un délai…

En effet, seules les microentreprises, qui peuvent bénéficier de l'aide d'urgence de 1 500 €, peuvent « décaler » le paiement de leurs loyers commerciaux ou professionnels, sans pénalités. Cela concerne donc uniquement les locataires commerçants, artisans, ou professions libérales, qui respectent des critères précis (de chiffre d'affaire, nombre de salariés…) et qui sont particulièrement touchés par les conséquences économiques du confinement, à savoir une interdiction d'accueil du public ou une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50% en mars 2020 par rapport à mars 2019.

BON À SAVOIR

Si vous détenez des parts de SCPI, sachez que cette mesure peut potentiellement avoir un impact sur vos finances si la SCPI n'a pas de réserves suffisantes pour assumer le « décalage » de trésorerie auquel elle peut être confrontée. En effet, la majorité des SCPI sont investies en immobiliers professionnels (bureaux, commerces, immobiliers logistiques et de tourisme) et seront donc éventuellement impactées. Cela étant, le « report » de paiement des loyers concerne les petites entreprises et ces dernières sont rarement locataires de SCPI.

Notez qu'**il s'agit là d'un tempérament pour autoriser ces agents économiques à ne pas payer leurs loyers et charges dans les délais habituels. Il ne s'agit pas d'une annulation de loyer.** Cependant, à votre échelle, cela peut engendrer des décalages de trésorerie si vous êtes propriétaire d'un local professionnel ou commercial que vous donnez en location.

Crédit immobilier

Le remboursement des crédits en cours peut être plus compliqué en raison des reports de paiement de loyers. Si vous avez des difficultés à payer vos mensualités, pensez à vérifier votre contrat de prêt. En effet, il peut vous permettre du **suspendre ou de moduler vos mensualités**. La clause de modulation des échéances permet, temporairement ou de façon durable, de réduire vos remboursements de prêt de 10% à 30% selon les cas. La clause de report permet quant à elle de stopper temporairement (en général 2 à 3 mois) tout remboursement. Attention, cela n'est pas automatique, il faut que ces options soient prévues dans votre contrat.

Si vous avez une demande de crédit immobilier en cours, plusieurs cas de figure sont possibles :

- vous avez reçu et/ou signé vos offres de prêt : soit votre Notaire peut passer la vente à distance et les fonds lui seront alors adressés par votre banque, soit ce n'est pas possible et vous pourrez passer alors votre vente dès la reprise de l'activité. Rassurez-vous : la plupart des établissements bancaires ont prolongé la validité des offres de prêt jusqu'à 90 jours.
- vous avez signé un compromis : les délais de compromis sont prolongés, vous pouvez toujours traiter avec votre banque ou votre courtier à distance, les délais d'obtention de l'offre de prêt seront peut-être allongés.

Dans tous les cas, **votre projet n'est pas annulé, il risque simplement d'être retardé**.

Fiscalité

Prélèvement à la source

Vous subissez actuellement une baisse de vos revenus ? Que vous soyez salarié, indépendant, gérant majoritaire ou que vous perceviez des revenus fonciers, vous pouvez

moduler votre taux de prélèvement à la source s'il existe une différence de plus de 10% entre le prélèvement après modulation et le prélèvement avant modulation. Cette modulation sera en principe effective le mois qui suit la demande.

Les indépendants bénéficient d'une option supplémentaire : ils peuvent reporter leur prochain prélèvement !

Mensualisation des taxes

Vos contrats de mensualisation de taxe foncière, taxe d'habitation, CFE, etc., peuvent être suspendus, modifiés, voire résiliés. En revanche, cela ne vous dispensera pas du paiement du solde final une fois réception de l'avis définitif.

Déclaration des revenus

Cette année, les **dates de déclaration des revenus sont décalées.** Vous pouvez déclarer vos revenus 2019 en ligne depuis le 20 avril et les dates limites de dépôt sont :

- pour les départements n° 1 à 19 et les non-résidents : 4 juin à minuit
- pour les départements n° 20 à 54 (y compris les départements corses) : 8 juin à minuit
- pour les départements n° 55 à 974/976 : 11 juin à minuit.

En 2020, tous les contribuables, quels que soient leurs revenus, dont la résidence principale est équipée d'un accès à internet doivent déclarer leurs revenus en ligne. Toutefois, si vous estimez ne pas pouvoir faire votre déclaration par internet (par exemple, si votre connexion est défaillante, ou pour les personnes âgées peu familières d'Internet), alors vous pouvez l'indiquer à l'administration fiscale et continuer de remplir une déclaration papier.

Pour les déclarations papier, la date limite de dépôt est fixée, pour tout le monde, au 12 juin minuit.

BON À SAVOIR

À partir de cette année, il se peut que vous n'ayez plus de déclaration de revenus à envoyer aux impôts ! Cela vous concerne si les informations pré-remplies par l'administration fiscale n'ont pas besoin d'être modifiées ou si vous n'avez rien à ajouter. Le non-envoi de la déclaration vaudra confirmation. Néanmoins, vous devrez réaliser une déclaration « normale » si vous devez actualiser les informations dont disposent les services fiscaux sur vos revenus fonciers, vos revenus exceptionnels ou vos droits à déductions ou réductions et crédits d'impôt.

Épargne salariale

Si un accord d'intéressement et de participation a été mis en place dans votre entreprise, sachez que son versement peut être décalé cette année. En effet, en temps normal l'intéressement et la participation doivent vous être versés avant la fin du mois de mai dans la majorité des cas. Cependant, à titre exceptionnel et compte-tenu de la période critique que nous traversons, la date limite de versement de ces sommes est reportée au 31 décembre 2020. Ainsi, si vous comptiez percevoir directement ces sommes et ne pas les placer sur votre PEE, vous pourriez devoir patienter un peu.

Vie quotidienne

Particulier-employeur et chômage partiel

Vous embauchez un employé à domicile (nourrice, aide-ménagère...) mais il n'effectue plus ses prestations pendant le confinement. Plusieurs options s'offrent à vous :

- continuer de payer votre salarié(e) même si il elle n'assume plus ses prestations. Si vous êtes en mesure de le faire, c'est une décision de soutien, de solidarité. Dans ce cas, rien ne change, vous réglez des cotisations et bénéficiez d'un crédit d'impôt de 50% sur les sommes versées.
- mettre votre salarié(e) en chômage partiel. Dans ce cas, **un dispositif de soutien a été mis en place pour maintenir le secteur de l'emploi à domicile : vous payez 80 % du salaire net de votre employé(e) et vous en serez ensuite remboursé**. Concrètement, vous devez déclarer sur le site internet de Pajemploi ou du Cesu les heures qui auraient dû être effectuées et vous les réglez à hauteur de 80 %. Ensuite, dans les 15 jours suivant cette déclaration, cette somme sera recréditée sur votre compte bancaire. Vous ne "dépensez" pas vraiment ces sommes donc vous ne bénéficierez pas du crédit d'impôt.

Si vous souhaitez que votre salarié(e) conserve 100 % de son salaire, vous pouvez lui verser les 20 % manquants sous la forme d'un « don solidaire » mais ce montant ne vous donnera pas droit au crédit d'impôt.

Ceci ne vous concerne pas si vous passez par l'intermédiaire d'une entreprise prestataire. Si les prestations ne sont pas effectuées, vous n'avez rien à régler et par ricochet vous ne bénéficierez pas de crédit d'impôt. C'est l'entreprise prestataire qui gère l'éventuelle mise au chômage partiel de la personne qui réalise des services chez vous.

BON À SAVOIR

Avec le confinement et la fermeture des établissements scolaires, vous pouvez être tenté d'inscrire votre enfant à des cours de soutien scolaire. Sachez que même pour des cours à distance, vous conservez l'avantage fiscal ! En effet, le crédit d'impôt égal à 50% des dépenses effectivement supportées, est normalement versé pour l'emploi d'une personne à domicile. Cependant, exceptionnellement (et temporairement) les leçons délivrées à distance à cause du confinement, ouvrent quand même droit à cet avantage fiscal.

Actes notariés

Vous envisagiez une donation, un changement de régime matrimonial ou encore l'achat d'un bien immobilier ? Sachez que vos projets ne tombent pas à l'eau : la signature est simplement reportée à la date de réouverture de votre étude notariale. Il se peut même qu'entre-temps votre Notaire puisse vous faire signer à distance. En effet, pendant cette période de crise sanitaire et jusqu'à un mois après, les règles concernant les signatures à distance sont assouplies.

En cette période pleine de doutes, ne cédez pas à la panique et prenez conseils auprès de professionnels. C'est peut-être le bon moment pour de nouvelles réflexions sur l'organisation de votre patrimoine. Même confinés, nous restons à votre disposition pour vous accompagner et vous guider dans vos démarches et projets.

© 123RF/ morris71

ZOOM SUR

LA PIERRE PAPIER A TOUT POUR VOUS SÉDUIRE

L'impact du Covid-19 sur l'économie mondiale est déjà visible et pour autant nous n'en mesurons sûrement pas encore toutes les conséquences. Face à cet environnement économique incertain et la baisse des taux des livrets d'épargne et des fonds euros, l'immobilier retrouve sa place de « bouclier » au sein de votre patrimoine. En effet, en temps de crise, l'immobilier est souvent identifié comme un placement défensif car il est connu pour être moins sensible aux variations des marchés. D'ailleurs, les SCPI sont en vogue en ce moment... et ce n'est pas pour rien ! Un investissement dans la pierre qui vous permet d'obtenir des revenus complémentaires maintenant ou pour votre retraite... mais pas que ! Pourquoi s'en priver ?

Présentation des SCPI

La SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), autrement appelée Pierre Papier, est une société qui a pour objet de se constituer un parc immobilier. Ensuite, ces biens sont loués et génèrent des revenus. En tant qu'épargnant, vous achetez une ou plusieurs parts de la SCPI et vous en devenez ainsi associé. Vous êtes donc propriétaire d'une partie du parc immobilier de la SCPI, au prorata de votre investissement. En contrepartie, vous percevez des revenus (loyers, plus-values).

Il existe plusieurs types de SCPI (de rendement, fiscales, de plus-values) et nous allons principalement nous intéresser ici aux SCPI de rendement, dites SCPI « classiques » : la SCPI de rendement acquiert des immeubles de différents secteurs d'activité, qui sont habituellement peu accessibles aux particuliers en direct (bureaux, immeubles, centres commerciaux, entrepôts logistiques...) et dans des secteurs géographiques variés (différentes régions, en France, en Europe...).

Immobilier de bureaux
(activités tertiaires, sièges sociaux)

Immobilier commercial
(magasins, centres commerciaux)

Établissements de santé
(cliniques, maisons de retraite, laboratoires)

Immobilier lié à l'éducation
(crèches, écoles, résidences étudiantes)

Leur objectif est de **générer des revenus importants et stables dans le temps**. L'horizon de placement recommandé est de minimum 10 ans.

Comment ça fonctionne ?

La SCPI est gérée par une société de gestion qui se charge de trouver les biens immobiliers, de les acheter, de les mettre en location, de les gérer, et de distribuer les revenus aux associés. Le rendement (net de frais, avant fiscalité) est de l'ordre de 4 à 5 % par an (le taux de rendement moyen distribué par les SCPI en 2019 est de 4.51%*).

BON À SAVOIR

Les baux commerciaux ont, en général, une durée minimum fixée à 6 ou 9 ans donc le montant des loyers à percevoir est connu à l'avance.

Les loyers sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, ainsi qu'aux prélèvements sociaux. Vous avez le choix entre 2 régimes d'imposition :

* *Les performances passées ne présagent pas des performances futures.*

Vous **DEVEZ**
opter pour le régime **réel** si ...

Vous n'avez que des revenus fonciers issus de parts de SCPI
OU si
L'ensemble de vos revenus fonciers (ceux des parts de SCPI + ceux d'autres biens immobiliers) est supérieur à 15 000 €

Les **revenus fonciers nets** (= revenus bruts – charges) sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu (selon votre taux marginal d'imposition) et aux prélèvements sociaux (17,2 %)

Vous **POUVEZ**
opter pour le régime **micro-foncier** si ...

Vous êtes propriétaire en direct d'un bien immobilier loué nu
ET si
L'ensemble de vos revenus fonciers (ceux des parts de SCPI + ceux d'autres biens immobiliers) est inférieur à 15 000 €

70 % des revenus bruts sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu (selon votre taux marginal d'imposition) et aux prélèvements sociaux (17,2 %)

Lorsque vous revendez vos parts de SCPI, vous pouvez réaliser une plus-value (si le prix de vente est supérieur au prix d'achat). Cette plus-value est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux (actuellement à 17,2 %). Attention, plus vous détenez vos parts de SCPI longtemps, moins la plus-value sera taxée car un abattement est appliqué pour chaque année de détention (après 5 ans). Finalement, la plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans.

BON À SAVOIR

La société de gestion vous accompagne pour votre déclaration fiscale de revenus (et IFI) en vous transmettant toutes les informations nécessaires (montants à déclarer et cases à remplir).

Combien ça coûte ?

L'achat de parts de SCPI (ou la revente) ne nécessite pas l'intervention d'un notaire. Ainsi, à l'inverse de l'achat d'un bien immobilier « physique » il n'y aura pas de « frais de notaire ». En revanche, des frais similaires dits de souscription sont compris dans le prix de la part au moment de l'acquisition. Ensuite, chaque année, des frais de gestion sont prélevés par la société de gestion.

Frais de souscription	Frais de gestion de la SCPI
8 à 12 % du **prix d'achat de la part** (inclus dans le prix de la part), versés **une seule fois** lors de l'achat	8 à 12 % des **loyers encaissés par la SCPI,** ils sont prélevés **chaque année**

L'utilisation des SCPI dans vos stratégies patrimoniales

L'investissement en SCPI peut se faire de différentes manières selon vos objectifs. Tour d'horizon des principales stratégies patrimoniales que vous pouvez mettre en place.

L'investissement « au comptant »

Vous faites l'acquisition de parts de SCPI directement avec une somme d'argent que vous avez à placer ou en utilisant une partie de votre épargne. Cela vous permet d'obtenir des revenus complémentaires immédiats : vous allez percevoir des dividendes tous les trimestres sur votre compte courant.

© 123RF/ Vadim Georgiev

Par exemple, vous placez 100 000 € de votre épargne sur des SCPI qui ont un rendement de 4.5% net par an. Vous percevez 1 125 € de « loyers » chaque trimestre (4 500 € par an), soit 375 € par mois, nets de tous frais avant impôts. Vous devrez déclarer ces revenus à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et payer l'impôt et les prélèvements sociaux correspondants.

POUR QUI ?

Ce type d'investissement vous correspond si vous avez une somme d'argent à placer et que vous recherchez un complément de revenus immédiat. De même, si vous souhaitez investir dans l'immobilier à partir d'un faible montant et sans aucun souci de gestion.
Attention néanmoins à la fiscalité des revenus fonciers qui peut s'avérer assez « lourde » si vous êtes taxé dans une tranche marginale d'imposition supérieure ou égale à 30%.

L'investissement par emprunt

Vous souscrivez un prêt bancaire pour acheter des parts de SCPI. Le financement à crédit vous permet d'obtenir des revenus complémentaires différés, une fois le crédit remboursé. Cela vous permet également de profiter de l'effet de levier du crédit pour vous constituer un capital. Vous pourrez ainsi investir dans l'immobilier avec des faibles mensualités et les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, optimisant ainsi la fiscalité.

POUR QUI ?

Ce type d'investissement est idéal pour profiter des faibles taux de crédit tout en se constituant un patrimoine.
Nous vous le recommandons si vous avez une capacité d'emprunt disponible et l'objectif d'obtenir des revenus complémentaires futurs, avec la volonté d'investir dans l'immobilier sans contrainte de gestion.

L'investissement en démembrement

Vous n'achetez pas la pleine propriété des parts de SCPI, mais seulement ses revenus immédiats ou sa propriété future. En effet, le démembrement de propriété consiste à séparer, pendant une période déterminée, la pleine propriété d'un bien en deux droits distincts : l'usufruit et la nue-propriété.

Pleine propriété
Être pleinement propriétaire du bien signifie pour l'utiliser, percevoir des revenus, le vendre...

=

Nue-propriété
Être nu-propriétaire signifie n'être qu'un propriétaire en devenir (à l'extinction de l'usufruit)

+

Usufruit
Être usufruitier du bien signifie pouvoir jouir du bien jusqu'au terme de l'usufruit (en percevant des loyers par exemple)

L'avantage de ce type d'investissement est que, comme vous n'achetez qu'un droit, vous ne payez qu'une partie du prix de la part.

Remarque : vous ne pourrez en principe pas revendre vos parts avant la fin du démembrement qui a une durée fixe, généralement de 2 à 20 ans.

> Investir sur des parts de SCPI en usufruit

Lors de la souscription, vous ne payez que la part correspondant à l'usufruit, de l'ordre de 20 à 40 % de la valeur de la pleine propriété (en fonction de la durée du démembrement). Vous percevez immédiatement des revenus pendant toute la période du démembrement. Ainsi, si vous n'êtes pas (ou peu) fiscalisé, vous profitez pleinement du rendement et vous disposez de revenus importants au regard de la somme investie.

POUR QUI ?

Si vous recherchez des revenus complémentaires immédiats, si vous êtes faiblement imposé, si vous avez des déficits fonciers à imputer... ce type d'investissement peut répondre à vos objectifs.
Attention : il faut bien prendre en compte le fait qu'à l'issue du démembrement, vous n'aurez plus rien.

La fin du démembrement marque la fin de votre investissement : vous ne disposez plus ni des revenus, ni des parts de SCPI.

Par exemple : Une part de SCPI vaut 1 000 €. Nous prenons l'hypothèse que le prix de l'usufruit à horizon 10 ans équivaut à 30% d'une part, soit 300 €. Ainsi, pour obtenir dès aujourd'hui des revenus sur 100 000 € de parts de SCPI il vous suffit d'investir 30 000 €. En supposant que ces SCPI ont un rendement net de 4.5% par an, vous percevez 4 500 € net par an, soit 375 € nets par mois, avant impôts. Ainsi, en 10 ans vous aurez perçu environ 45 000 € de revenus. Ces revenus sont taxables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et aux prélèvements sociaux.

> Investir sur des parts de SCPI en nue-propriété

Vous ne percevez aucun revenu pendant toute la période du démembrement et ne subissez donc aucune fiscalité (ni impôt sur le revenu, ni impôt sur la fortune immobilière). Lors de la souscription, vous n'achetez que la partie correspondant à la nue-propriété donc vous ne payez pas la totalité de la valeur de la part. Plus la durée du démembrement est longue, moins le prix sera élevé.

À la fin du démembrement, vous devenez pleinement propriétaire des parts de SCPI. Vous pourrez alors soit conserver les parts pour percevoir des revenus, soit vendre les parts pour percevoir la plus-value potentielle.

POUR QUI ?

Ce type d'investissement peut vous correspondre si vous êtes actuellement fortement fiscalisé sur vos revenus et/ou sur votre patrimoine immobilier, si vous recherchez un placement moyen-long terme offrant un couple rendement/risque optimal et que vous n'avez pas besoin de revenus immédiats. Cela peut par exemple répondre à l'objectif de préparer votre retraite.

Par exemple : Une part de SCPI vaut 1 000 €. Nous prenons l'hypothèse que le prix de la nue-propriété à horizon 10 ans équivaut à 70% d'une part, soit 700 €. Ainsi, pour obtenir à terme des parts de SCPI pour 100 000 € (hors variation du prix de la part en cours de vie), vous devez investir 70 000 € aujourd'hui. Vous ne percevez aucun revenu pendant toute la durée du démembrement et serez pleinement propriétaire des parts au terme des dix années.

L'investissement dans le cadre d'une enveloppe fiscale spécifique

Vous avez une somme d'argent à placer ? Sachez qu'il est possible, selon les contrats, d'acheter des parts de SCPI au sein d'une assurance-vie ou d'un PER (plan d'épargne retraite). Vous ne percevez pas les revenus directement et n'êtes donc pas taxés sur ces loyers, ils sont capitalisés au sein de votre contrat ou de votre plan. C'est la fiscalité relative à l'enveloppe choisie qui s'applique en cas de retrait.

POUR QUI ?

Si vous souhaitez placer une somme d'argent dans un cadre fiscal favorable, si vous recherchez un complément de revenus futurs, si vous souhaitez profiter du rendement de l'immobilier sans subir la fiscalité des revenus fonciers, ce type d'investissement peut vous correspondre.
Attention, détenir des SCPI en assurance-vie ou au sein d'un PER peut s'avérer plus coûteux qu'une détention en direct car les frais de gestion de l'assureur ou du teneur du plan sont prélevés chaque année (en plus des frais de gestion des SCPI en elles-mêmes).

Lors du versement sur un PER, vous pouvez bénéficier d'un avantage fiscal (déduction du montant des versements de vos revenus imposables dans une certaine limite). Les fonds sont bloqués jusqu'à votre retraite, sauf cas de sortie anticipée. À la sortie, c'est la fiscalité du PER qui s'applique, en fonction du choix de la déduction du versement à l'entrée ou pas. Investir en SCPI par le biais d'un PER vous permet de bénéficier du rendement de l'immobilier tout en préparant votre retraite.

Sur un contrat d'assurance-vie, en cas de rachat total ou partiel, la fiscalité appliquée sur les intérêts générés (loyers ou plus-value à la revente de parts de SCPI) sera celle de l'assurance-vie. Autrement dit, le taux d'imposition dépend de l'âge de votre contrat et du montant total que vous épargnez en assurance-vie. Ainsi, les intérêts compris dans votre rachat seront soumis à l'impôt sur le revenu au taux de :

- 7,5 % en cas de rachat après 8 ans et lorsque les sommes versées sur tous vos contrats d'assurance-vie sont inférieures à 150 000 €,
- 12,8% dans les autres cas.

À cela, il faut ajouter les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Si vos revenus sont habituellement taxés dans une tranche marginale d'imposition supérieure à 11%, détenir vos parts de SCPI dans un contrat d'assurance-vie est plus intéressant pour vous d'un point de vue fiscal que de les détenir en direct. De plus, en cas de décès, les fonds sont transmis à votre bénéficiaire dans un cadre fiscal favorable.

Les avantages et inconvénients de la SCPI

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Simple puisque la gestion est confiée à des professionnels	Moins liquide qu'un actif financier (mais plus liquide qu'un actif immobilier)
Diversifie votre patrimoine (secteurs de l'immobilier autres que l'habitation)	Placement immobilier soumis à l'IFI (sauf dans le cadre d'un investissement en nue-propriété)
Mutualise et réduit les risques (plusieurs biens, nombreux locataires, secteurs géographiques et économiques variés)	
Accessible (le prix d'une part peut-être de quelques centaines d'euros)	
Peut être utilisée dans le cadre de différentes stratégies en fonction de vos objectifs	

En conclusion, que vous ayez une somme d'argent à placer ou que vous souhaitiez revoir la répartition de votre épargne en ces temps de crise, les SCPI ont tout pour vous séduire. Comme vous pouvez le constater, il existe différentes façons d'investir dans les SCPI, et il y en a forcément une qui vous correspond. Le contexte et la situation économique actuelle mettent plus que jamais en exergue le fait que la gestion de votre patrimoine mérite du sur-mesure et de l'attention. N'hésitez pas à nous contacter afin d'étudier ensemble ce qui est le plus adapté en fonction de votre profil et de vos objectifs.

La donation d'un contrat de capitalisation permet de « gommer » la plus-value latente !

Le contrat de capitalisation suit les mêmes règles que le contrat d'assurance-vie en ce qui concerne la fiscalité en cas de rachat. En revanche, son sort est différent en cas de décès : il ne se clôture pas comme l'assurance-vie, il est transmis à vos héritiers. De même, vous pouvez le donner de votre vivant alors que c'est impossible avec un contrat d'assurance-vie. Mais est-ce un cadeau pour vos héritiers/donataires ? Comment seront-ils taxés s'ils effectuent un rachat sur le contrat de capitalisation qu'ils auront reçu par donation ou succession ?

Jusque-là, la fiscalité était due sur la totalité des intérêts acquis depuis l'origine, c'est-à-dire même sur les intérêts générés lors de la détention par le précédent titulaire.

Cette règle vient de changer : dorénavant seuls les intérêts acquis à compter de la transmission sont fiscalisés. Autrement dit, en cas de retrait d'un contrat de capitalisation que l'on vous a donné ou dont vous avez hérité, vous ne serez taxé que si ce contrat a généré des intérêts depuis que vous l'avez reçu et uniquement sur ces intérêts-là.

Ainsi, si vous avez un contrat de capitalisation en plus-value, c'est une nouvelle bonne raison pour anticiper la transmission de votre patrimoine en le donnant !

Crypto-monnaies : de nouvelles obligations fiscales

Les crypto-monnaies (comme le bitcoin par exemple) sont des monnaies entièrement et uniquement virtuelles. Elles ne sont pas contrôlées par les banques, ni par les états. Vous pouvez en acquérir pour l'échanger contre des biens ou des services, mais également dans l'espoir de revendre ces actifs plus chers que ce qu'ils vous ont coûté.

Pour réaliser des opérations en crypto-monnaie, il faut détenir un compte spécifique qui est, dans la plupart des cas, détenu sur une plateforme d'échange étrangère. Attention si vous êtes dans cette situation, vous devez obligatoirement renseigner cette détention auprès du fisc lors de votre déclaration de revenus, en plus de devoir déclarer vos gains. Pour cela, l'administration fiscale a récemment précisé les règles.

La déclaration de ces comptes d'actifs numériques détenus à l'étranger s'effectue au moyen d'un imprimé (n° 3916-bis) que vous devez compléter et signer puis transmettre à l'administration fiscale, en même temps que votre déclaration des revenus annuelle.

cerfa
N° 16055*01
N° 52310# 01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3916-BIS

DÉCLARATION PAR UN RÉSIDENT D'UN COMPTE D'ACTIFS NUMÉRIQUES OUVERT, DÉTENU, UTILISÉ OU CLOS À L'ÉTRANGER

(Code général des impôts : Art. 1649 bis C ; Art 1736 X)

Les frais du PEA seront bientôt plafonnés !

Les règles du PEA ont été assouplies depuis quelques années pour que ce produit d'épargne soit plus "séduisant" et attire de nouveaux investisseurs. Cette année, l'aménagement prévu porte sur les frais, qui seront limités à compter du 1er juillet 2020 :

- Frais de tenue compte ou de gestion : plafonnés annuellement à 0,4 % de la valeur du plan ;
- Frais de transaction : limités entre 0,5% et 1,2% du montant de l'opération;
- Frais de transfert : limités à 15 € par ligne d'actions détenues et à 50 € pour des titres non côtés, sans jamais pouvoir excéder 150 €.

Vous n'avez pas de PEA ? Profitez-en pour en ouvrir un et prendre date car les frais d'ouverture (ou frais de dossier) seront limités à 10 € !

BON À SAVOIR

Sachez que vous pouvez verser jusqu'à 150 000 € sur un PEA classique et jusqu'à 225 000 € sur un PEA PME-ETI. En revanche, si vous détenez un PEA et un PEA PME-ETI, il existe un plafond global : le cumul des versements effectués sur ces deux plans ne peut excéder 225 000 €. Depuis peu, les jeunes majeurs rattachés au foyer fiscal de leurs parents, ont également le droit d'ouvrir un PEA, et celui-ci est plafonné à 20 000 €.

SULI FINANCES
6, Square de l'Opéra Louis Jouvet
75009 Paris
Tél : 0148780304
Email : contact@suli-finances.fr
Site internet : www.suli-finances.fr

SULI FINANCES, SARL au capital de 37 000 € dont le siège social est situé 6, Square de l'Opéra Louis Jouvet à Paris (75009) - Tel : 0148780304, représentée par Bruneau MARTI en qualité de Gérant, immatriculée au RCS de PARIS, code APE (ou NAF) : 66.22Z.
SULI FINANCES est référencée à l'ORIAS sous le n° 07002295 (www.orias.fr) en qualité de Conseiller en investissement financier (CIF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA), adhérent auprès de CNCGP, association agréée par l'autorité des Marchés Financiers (AMF).